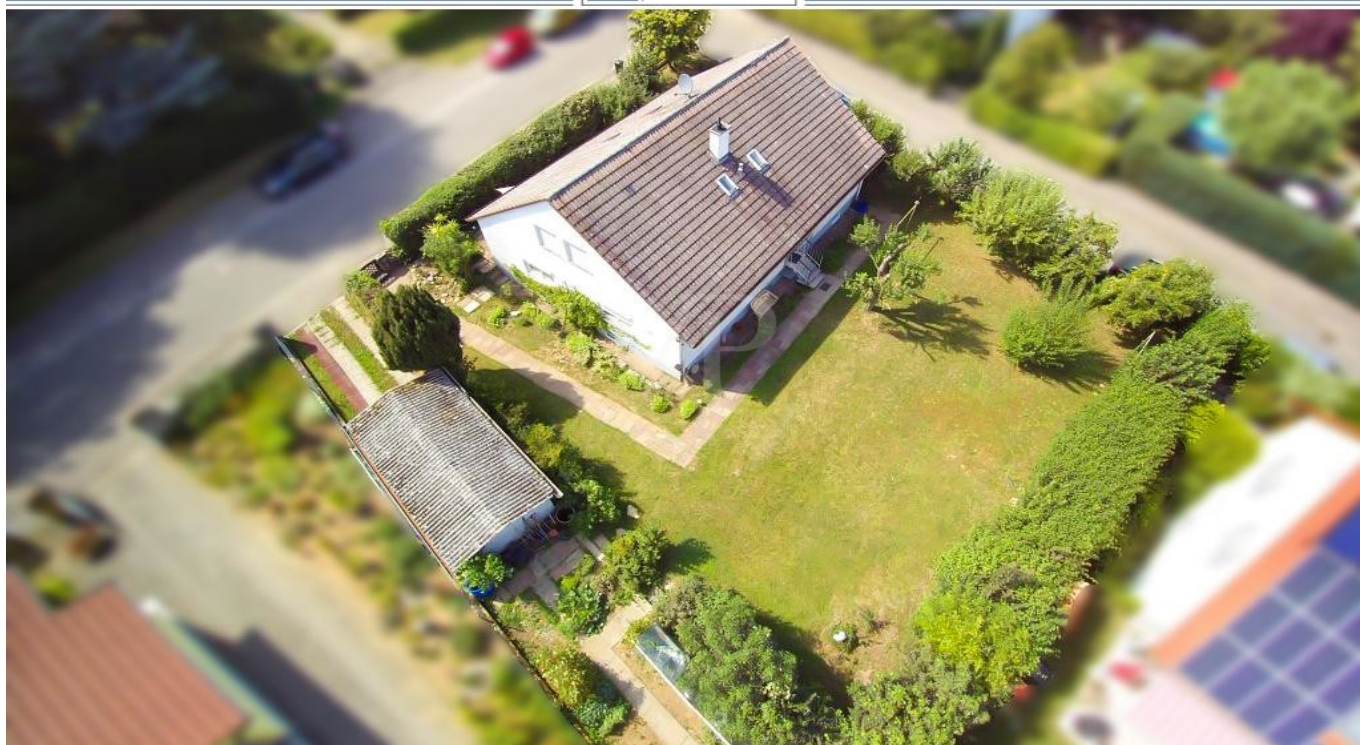


Uffenheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Uffenheim

CODE DU BIEN: 24333029

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 791 m²

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24333029
Surface habitable	ca. 162 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

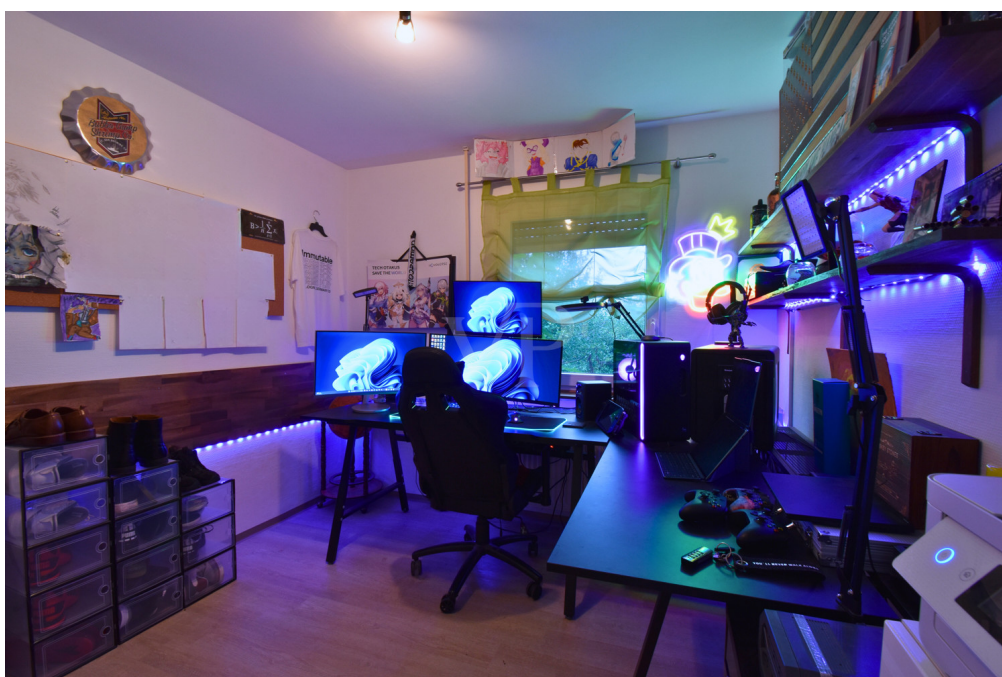
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	185.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

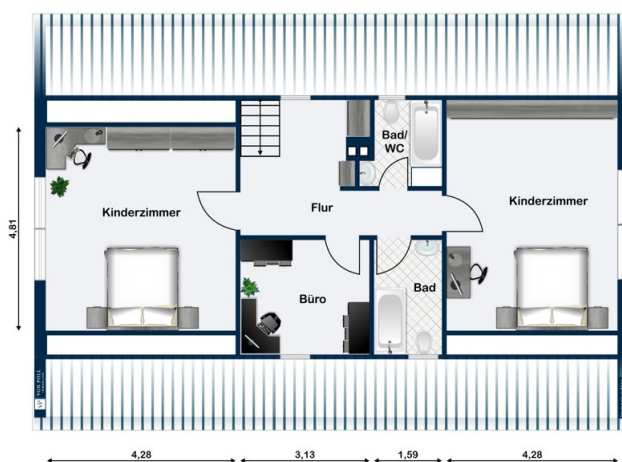
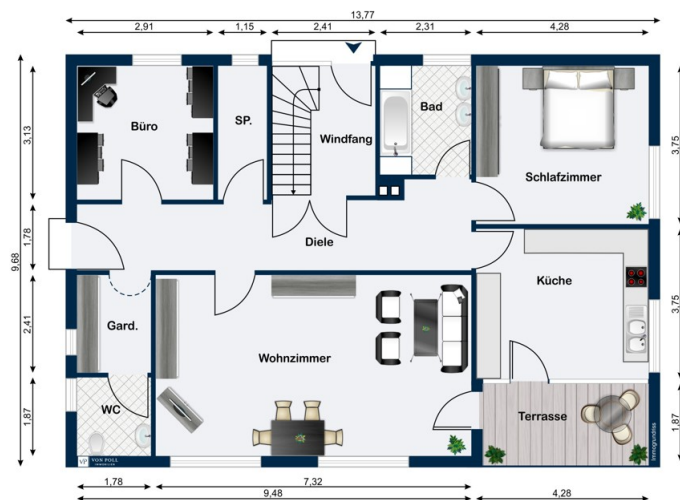
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

Une première impression

LICHT. RAUM. LIEBE.

EIN WAHRER FAMILIEN-WOHNTRAUM AUF 2 ETAGEN PLUS KELLER.

Geräumige Zimmer, große Fenster, grüner und gepflegter Garten.

In diesem attraktiven Szenario erwartet Sie ein einzigartiges Anwesen.

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein wunderschönes Einfamilienhaus über zwei Wohn-Etagen und zusätzlichem Keller in ruhiger Wohnlage von Uffenheim.

QUALITÄT & OPTIK. KOMFORT & WOHLBEFINDEN.

Bei der gesamten Ausstattung wurde großer Wert auf genannte Attribute gelegt.

Alle Zimmer im Erdgeschoss sind vom zentralen Flur aus zugänglich, wodurch die Räume gleichmäßig verteilt werden. Der großzügige Grundriss bietet - neben dem Wohn- und Essbereich als Familientreffpunkt - viel Platz für die Einbauküche. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer schönen Terrasse für Ihre Sommerdinner oder für einen Aperitif mit Freunden. Der Wohnbereich umfasst ein großes Büro, ideal zum Studieren oder Arbeiten.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist geschickt neben einem modernen Badezimmer platziert. Besonderes Augenmerk gilt der Dusche von beträchtlicher Breite. Ein Gäste-WC durfte auf diesem Bild nicht fehlen, zugänglich vom Eingang durch einen fein möblierten Kleiderschrank.

Die großen Fensterflächen garantieren eine optimale Belichtung, während das Parkett im Wohnzimmer den Räumen Gemütlichkeit und Wärme verleiht. Um das Ganze abzurunden, können Sie die warmen Sommertage im schönen Garten rund um das Haus genießen.

Das über eine massive Holztreppe erreichbare Obergeschoss bietet den Platz, den jede Familie braucht.

Für Kinder stehen zwei geräumige Zimmer zur Verfügung. Darüber hinaus bietet der Grundriss einen idealen Raum zum Lernen, hell und großzügig. Neben dem Gäste-WC befindet sich ein großes gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, das modern und elegant eingerichtet ist.

Der Keller führt zu der Einzelgarage. Zusätzliche Abstellräume und ein Büro runden das Bild dieses interessanten Immobilienangebots ab.

VON A BIS Z - STIMMIG BIS INS DETAIL.

Großzügigkeit, Modernität und Helligkeit sind die drei Adjektive, die dieses beeindruckende Anwesen am besten beschreiben. Von Kellerboden bis Dachspitze wurde stimmig und mit viel Verstand gestaltet.

Im Laufe der Jahre haben die Eigentümer mit viel Liebe und Hingabe mehrere Modernisierungen durchgeführt, die unter anderem Bodenbeläge, Bäder, Elektrik und Dachdämmung umfassen.

Die moderne Möblierung, kombiniert mit der Aufteilung der Grundrisse und dem weitläufigen Garten, bietet ein faszinierendes Objekt und eine einmalige Gelegenheit. Wenn Sie auf der Suche nach Ihrem nächsten Zuhause sind und ein einzigartiges Anwesen suchen, das Ihnen den Platz, aber auch den Komfort garantiert, den Sie verdienen, ist dieses Einfamilienhaus genau das, worauf Sie gewartet haben.

Für eine ausführlichere Objektberatung bis hin zu einem virtuellen Rundgang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

Détails des commodités

Der großzügige Garten und die Geräumigkeit sind nur einige der Merkmale.

Hier sind andere:

- * moderne Einbauküche
- * Süd-Ausrichtung
- * renovierte Bäder
- * lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- * zwei Garagen
- * neue Gasheizung von Dezember 2023 inkl. Warmwasserspeicher
- * neuer Druckminderer und Manometer verbaut im Dezember 2023

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

Tout sur l'emplacement

Die mittelfränkische Stadt Uffenheim mit rund 6.200 Einwohnern gehört zum Landkreis Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim.

Uffenheim liegt direkt an der Autobahn A7 und an der Bundesstraße B13. Dank der zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell die umliegenden Städte Würzburg und Ansbach sowie Nürnberg.

Uffenheim ist eine lebendige und stets wachsende Stadt, die einiges zu bieten hat. Für die kleinsten Bürger der Stadt gibt es mehrere Kinderkrippen und Kindergärten. Auch die Schüler sind hier rundum versorgt: Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium finden sich vor Ort.

Der Bahnhof Uffenheim liegt an der Bahnstrecke Treuchtlingen-Würzburg. Stündlich verkehren Züge nach Ansbach und Würzburg.

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 185.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24333029 - 97215 Uffenheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com